



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Schougen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Schougen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-09 hos Bolagsverket. Stiftelsens stadgar reviderades 2017, så att de matchar lagändringen för bostadsrättsföreningar detta år.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Oscar Johan Berglund               | Ledamot |
| Björn Daniel Christoffer Håkansson | Ledamot |
| Eva Maria Veronica Jonsson         | Ledamot |
| Per Patrik Lalander                | Ledamot |
| Bengt Per Olof Långby              | Ledamot |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Karl Arvid Rickard Elmqvist | Suppleant |
| Lilian Anna-Karin Niby      | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                     |                  |                   |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Ulrika Backenskiöld | Ordinarie Extern | Baker Tilly Malmö |
|---------------------|------------------|-------------------|

### Valberedning

Rasmus Gustavsson  
Peter Sebrén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv    | Säte  |
|----------------------|------------|-------|
| Dragonen 1           | 2001-11-30 | Malmö |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

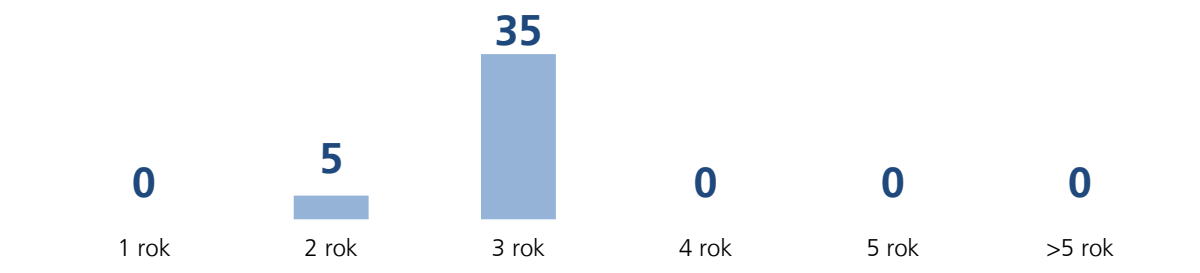
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 528 m<sup>2</sup>, varav 3 147 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 381 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid       |
|------------------------|--------------------|--------------|
| kontor (541IMS)        | 105 m <sup>2</sup> | 2019-07-31   |
| fotoateljé(542CG)      | 38 m <sup>2</sup>  | 2018-07-31   |
| lagerlokal(543KF)      | 53 m <sup>2</sup>  | Ej uthyrning |
| hobbylokal(544N)       | 73 m <sup>2</sup>  | 2020-11-30   |
| kontor (545JA)         | 30 m <sup>2</sup>  | 2020-02-28   |
| hobbylokal(546DD)      | 40 m <sup>2</sup>  | Ej uthyrning |
| lager (548LÖ)          | 32 m <sup>2</sup>  | 2019-09-30   |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar  |
|----------------------|--|
| Övrigt               | Styrelsen har inrättat ett mindre styrelserum i källaren i Östra Promenaden 1b |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll              | År          | Kommentar                                     |
|-------------------------------|-------------|---|
| Byte av gårdsport             | 2018        |   |
| Ny porttelefoni               | 2018        |   |
| Lagning ventilation pga. OVK  | 2018        | Berör ej vissa fastigheter                    |
| Dränering ombyggnad innergård | 2016 - 2017 | Inkl. nya plattor mm.                         |
| Omläggning av tak             | 2016        | Tegel-, plåttak, gavel                        |
| Brandskydd källare            | 2015        | Nya källardörrar, detektorer, barnvagnsförråd |
| Akut lagning tak              | 2014        |   |
| Stuprör innergård             | 2014        |   |
| Planerat underhåll            | År          |   |
| Byte av värmväxlare           | 2019        |   |
| Fiber                         | 2020        |   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                    | Leverantör                       |
|--------------------------|----------------------------------|
| Internet uppkopplingstyp | Bredband kan fås via Com Hem     |
| Teknisk förvaltning      | Hjertmers fastighetservice       |
| Lägenhetsförteckning     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Hiss                     | Schindler                        |
| Eon                      | Värme                            |
| Rent Av i Skåne          | Trappstädning                    |
| Svedala Utemiljö         | Renhållning/Skottning trottoar   |
| Saneringscompaniet       | Klottersanering                  |
| Ragn-Sells och VA Syd    | Sophämtning                      |

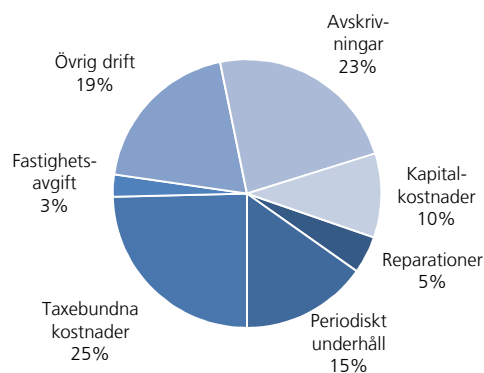
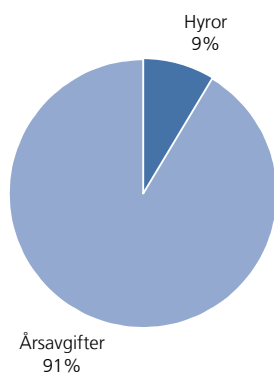
## Föreningens ekonomi

Långsiktigt stabil - huset i gott skick - kapitalandel över 50 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018              | 2017             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 340 936</b>  | <b>948 637</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 492 753         | 2 539 190        |
| Finansiella intäkter                     | 39                | 91               |
| Medlemsinsatser                          | 0                 | 2 100 000        |
| Ökning av långfristiga skulder           | 0                 | 557 400          |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 210 001           | 0                |
|  | <b>2 702 793</b>  | <b>5 196 681</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 925 060         | 2 111 454        |
| Finansiella kostnader                    | 292 726           | 254 543          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 10 964            | 6 764            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 2 142 600         | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                 | 431 620          |
|  | <b>4 371 350</b>  | <b>2 804 381</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 672 380</b>  | <b>3 340 936</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-1 668 557</b> | <b>2 392 300</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året kan man säga att vi nått hela varvet runt med renovering av så gott som hela huset - till sista etappen hörde utbyte av gårdsport med automatiska dörrstängning, samt anslutning till det nya porttelefonisystemet, också nytt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016   | 2015  |
|--|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 771   | 762   | 759    | 759   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 370   | 494   | 540    | 561   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 847 | 6 574 | 6 385  | 5 417 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 19    | 17    | 18     | 16    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 140   | 138   | 131    | 121   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27    | 26    | 27     | 27    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 83    | 72    | 120    | 108   |
| Soliditet (%)                            | 50    | 48    | 46     | 57    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -402  | -504  | -4 570 | 293   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 492 | 2 539 | 2 558  | 2 569 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 147 m<sup>2</sup> bostäder och 381 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                         |                       |  |                         |
| Inbetalda insatser             | 15 963 600              | 0                     | 0  | 15 963 600              |
| Upplåtelseavgifter             | 7 612 700               | 0                     | 0  | 7 612 700               |
| Fond för yttre underhåll       | 129 225                 | 129 225               | -129 225   | 129 225                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>23 705 525</b>       | <b>129 225</b>        | <b>-129 225</b>  | <b>23 705 525</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -5 176 065              | -129 225              | -374 886   | -4 671 954              |
| Årets resultat                 | -402 389                | -402 389              | 504 111  | -504 111                |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-5 578 454</b>       | <b>-531 614</b>       | <b>129 225</b>   | <b>-5 176 065</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>18 127 071</b>       | <b>-402 389</b>       | <b>0</b>   | <b>18 529 460</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -402 389          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 046 841        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-129 225</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-5 578 455</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| <u>129 225</u>    |
| <b>-5 449 230</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 492 333         | 2 538 590         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 420               | 600               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 492 753</b>  | <b>2 539 190</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 652 004        | -1 766 911        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -179 379          | -258 488          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -93 678           | -86 055           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -677 395          | -677 395          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 602 455</b> | <b>-2 788 848</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-109 702</b>   | <b>-249 659</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 254               | 91                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -292 941          | -254 543          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-292 687</b>   | <b>-254 452</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-402 389</b>   | <b>-504 111</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-402 389</b>   | <b>-504 111</b>   |



---

## Balansräkning

---

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 34 134 622        | 34 785 545        |
| Maskiner                                      | Not 9  | 79 414            | 105 886           |
| Inventarier                                   | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>34 214 036</b> | <b>34 891 431</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>34 214 036</b> | <b>34 891 431</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 120               | 60                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11 | 1 705 498         | 965 104           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 705 618</b>  | <b>965 164</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 9 647             | 2 407 694         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>9 647</b>      | <b>2 407 694</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 715 265</b>  | <b>3 372 857</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>35 929 301</b> | <b>38 264 289</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 23 576 300        | 23 576 300        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 129 225           | 129 225           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>23 705 525</b> | <b>23 705 525</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -5 176 065        | -4 671 954        |
| Årets resultat                                 |           | -402 389          | -504 111          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-5 578 454</b> | <b>-5 176 065</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>18 127 071</b> | <b>18 529 460</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 17 106 350        | 19 249 350        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>17 106 350</b> | <b>19 249 350</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 143 000           | 142 600           |
| Leverantörsskulder                             |           | 298 105           | 74 611            |
| Skatteskulder                                  |           | 19 450            | 20 250            |
| Övriga skulder                                 |           | -1                | 8 489             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 235 326           | 239 529           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>695 880</b>    | <b>485 479</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>35 929 301</b> | <b>38 264 289</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2018     | 2017     |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader               | 200 år   | 200 år   |
| Fastighetsförbättringar | 30 år    | 30 år    |
| Tvättstuga              | 30 år    | 30 år    |
| Hissanläggning          | 20-30 år | 20-30 år |
| Port/säkerhetsdörr      | 20-30 år | 20-30 år |
| Porttelefon             | 20 år    | 20 år    |
| Fasad                   | 30 år    | 30 år    |
| Maskiner                | 10 år    | 10 år    |
| Soprum                  | 50 år    | 50 år    |
| Elanläggning            | 30 år    | 30 år    |
| Fönster                 | 50 år    | 50 år    |
| Balkonger               | 10 år    | 10 år    |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 274 422        | 2 248 646        |
| Hyror bostäder             | 0                | 59 205           |
| Hyror lokaler              | 213 766          | 226 567          |
| Kabel-TV intäkter          | 0                | 855              |
| Avgift andrahandsuthyrning | 4 169            | 3 339            |
| Öresutjämning              | -24              | -23              |
|                            | <b>2 492 333</b> | <b>2 538 590</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2018       | 2017       |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 420        | 600        |
|                 | <b>420</b> | <b>600</b> |

| <b>Not 4</b> DRIFTKOSTNADER            | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
| Fastighetsskötsel entreprenad          | 59 529           | 58 125           |
| Fastighetsskötsel beställning          | 11 538           | 10 335           |
| Snöröjning/sandning                    | 13 635           | 11 885           |
| Städning entreprenad                   | 88 287           | 83 866           |
| OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 32 675           |
| Hissbesiktning                         | 5 874            | 5 846            |
| Myndighetstillsyn                      | 2 000            | 0                |
| Gemensamma utrymmen                    | 414              | 9 375            |
| Sophantering                           | 2 750            | 2 856            |
| Gård                                   | 640              | 7 617            |
| Serviceavtal                           | 10 044           | 15 167           |
| Förbrukningsmateriel                   | 3 337            | 293              |
|  | <b>198 047</b>   | <b>238 040</b>   |
| <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
| Fastighet förbättringar                | 11 329           | 0                |
| Lokaler                                | 3 002            | 0                |
| Lås                                    | 2 657            | 313              |
| VVS                                    | 56 112           | 18 120           |
| Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 4 769            |
| Ventilation                            | 2 000            | 3 596            |
| Elinstallationer                       | 2 053            | 0                |
| Hiss                                   | 45 632           | 3 544            |
| Tak                                    | 8 200            | 0                |
| Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 1 634            |
|  | <b>130 985</b>   | <b>31 976</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
| Entré/trapphus                         | 363 627          | 0                |
| Ventilation                            | 78 000           | 0                |
| Hus kropp utvändigt                    | 0                | 642 053          |
|  | <b>441 627</b>   | <b>642 053</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
| El                                     | 68 130           | 61 294           |
| Värme                                  | 492 173          | 485 844          |
| Vatten                                 | 94 885           | 91 993           |
| Sophämtning/renhållning                | 57 720           | 53 532           |
|  | <b>712 908</b>   | <b>692 663</b>   |
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
| Försäkring                             | 45 315           | 43 944           |
| Kabel-TV                               | 46 212           | 42 885           |
| Bredband                               | 680              | 0                |
|  | <b>92 207</b>    | <b>86 829</b>    |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>76 230</b>    | <b>75 350</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 652 004</b> | <b>1 766 911</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation              | 4 635          | 4 613          |
|              | Hysesförluster                           | 0              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 31 250         | 31 250         |
|              | Föreningskostnader                       | 3 505          | 4 062          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 558            | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 194            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 97 192         | 92 618         |
|              | Administration                           | 9 915          | 3 022          |
|              | Korttidsinventarier                      | 0              | 1 621          |
|              | Konsultarvode                            | 26 419         | 115 703        |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 710          | 5 600          |
|              |  | <b>179 379</b> | <b>258 488</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 73 000         | 67 200         |
|              | Sociala kostnader                        | 20 678         | 18 855         |
|              |  | <b>93 678</b>  | <b>86 055</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | Byggnad                                  | 93 026         | 93 026         |
|              | Förbättringar                            | 557 897        | 557 897        |
|              | Maskiner                                 | 26 471         | 26 471         |
|              |  | <b>677 395</b> | <b>677 395</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 40 486 832        | 40 486 832        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>40 486 832</b> | <b>40 486 832</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -5 701 287        | -5 050 363        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -650 923          | -650 923          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 352 210</b> | <b>-5 701 287</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>34 134 622</b> | <b>34 785 545</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 7 842 794         | 7 842 794         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 24 275 000        | 24 275 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 18 800 000        | 18 800 000        |
|               |  | <b>43 075 000</b> | <b>43 075 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 40 800 000        | 40 800 000        |
|               | Lokaler  | 2 275 000         | 2 275 000         |
|               |  | <b>43 075 000</b> | <b>43 075 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 274 302           | 274 302           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>274 302</b>    | <b>274 302</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -168 416          | -141 945          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -26 471           | -26 471           |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-194 887</b>   | <b>-168 416</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>79 415</b>     | <b>105 886</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 32 110            | 32 110            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>32 110</b>     | <b>32 110</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -32 110           | -32 110           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-32 110</b>    | <b>-32 110</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 33 741            | 31 861            |
|               | Skattefordran            | 9 024             | 0                 |
|               | Klientmedel hos SBC      | 1 662 733         | 933 243           |
|               |                          | <b>1 705 498</b>  | <b>965 104</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 129 225           | 141 394           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 129 225           | 129 225           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -129 225          | -141 394          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>129 225</b>    | <b>129 225</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Nordea   | 1,800 %                         | 3 251 350                    | 3 393 950                    | 2020-04-15                       |
|               | Nordea   | 1,950 %                         | 9 000 000                    | 9 000 000                    | 2020-06-17                       |
|               | Nordea   | 0,681 %                         | 4 998 000                    | 6 998 000                    | 2019-10-08                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>17 249 350</b>            | <b>19 391 950</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -143 000                     | -142 600                     |                                  |
|               |  |                                 | <b>17 106 350</b>            | <b>19 249 350</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 534 350 kr.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 20 660 000        | 20 660 000        |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Ränta  | 47 364            | 53 489            |
|               | Avgifter och hyror                           | 187 962           | 186 040           |
|               | Förutbetalda avgifter och hyror              | 0                 | 0                 |
|               |  | <b>235 326</b>    | <b>239 529</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmeväxlare kommer att ske maj 2019. Installation av fiber enligt plan 2020.



---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 7 / 3 2019



Oscar Johan Berglund  
*Ledamot*



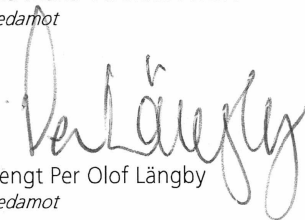
Björn Daniel Christoffer Håkansson  
*Ledamot*



Eva Maria Veronica Jonsson  
*Ledamot*



Per Patrik Lander  
*Ledamot*



Bengt Per Olof Längby  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2019



Ulrika Backenskiöld  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Schougen  
Org.nr. 716405-6280

Baker Tilly MLT KB  
Skeppsgatan 9  
211 11 Malmö  
Sweden

T: +46 40 661 20 50  
F: +46 40 611 55 65

info.malmo@bakertilly.se  
[www.bakertillymlt.se](http://www.bakertillymlt.se)

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Schougen för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Schougen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 mars 2019



Ulrika Backenskiöld

Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                 | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                   | 2 274 000          | 2 274 422          | 2 274 422          |
| Hyror lokaler                 | 189 000            | 213 766            | 193 575            |
| Kabel-TV intäkter             | 0                  | 0                  | 1 140              |
| Avgift andrahandsuthyrning    | 0                  | 4 169              | 2 968              |
| Öresutjämning                 | 0                  | -24                | 0                  |
| Övriga intäkter               | 0                  | 420                | 0                  |
|                               | <b>2 463 000</b>   | <b>2 492 753</b>   | <b>2 472 105</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad  | -61 000            | -59 529            | -59 600            |
| Fastighetskötsel beställning  | -7 000             | -11 538            | -10 000            |
| Snöröjning/sandning           | -12 000            | -13 635            | -15 000            |
| Städning entreprenad          | -88 000            | -88 287            | -85 700            |
| Städning enligt beställning   | -2 000             | 0                  | 0                  |
| Hissbesiktning                | -7 000             | -5 874             | -6 000             |
| Myndighetstillsyn             | 0                  | -2 000             | 0                  |
| Gemensamma utrymmen           | -4 000             | -414               | 0                  |
| Sopphantering                 | -2 000             | -2 750             | -3 000             |
| Gård                          | -3 000             | -640               | -5 000             |
| Serviceavtal                  | -16 000            | -10 044            | -17 700            |
| Förbrukningsmateriel          | -2 000             | -3 337             | -3 000             |
|                               | <b>-204 000</b>    | <b>-198 047</b>    | <b>-205 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>           |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar       | -33 000            | -11 329            | -38 000            |
| Lokaler                       | 0                  | -3 002             | 0                  |
| Lås                           | 0                  | -2 657             | 0                  |
| VVS                           | 0                  | -56 112            | 0                  |
| Ventilation                   | 0                  | -2 000             | 0                  |
| Elinstallationer              | 0                  | -2 053             | 0                  |
| Hiss                          | 0                  | -45 632            | 0                  |
| Tak                           | 0                  | -8 200             | 0                  |
|                               | <b>-33 000</b>     | <b>-130 985</b>    | <b>-38 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                    |                    |                    |
| Byggnad                       | -60 000            | 0                  | 0                  |
| Entré/trapphus                | 0                  | -363 627           | 0                  |
| Värmeanläggning               | -220 000           | 0                  | -250 000           |
| Ventilation                   | 0                  | -78 000            | 0                  |
| Huskropp utvändigt            | -220 000           | 0                  | -400 000           |
|                               | <b>-500 000</b>    | <b>-441 627</b>    | <b>-650 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                    |                    |                    |
| El                            | -64 000            | -68 130            | -64 200            |
| Värme                         | -506 000           | -492 173           | -505 300           |
| Vatten                        | -92 000            | -94 885            | -96 200            |
| Sopphämtning/renhållning      | -56 000            | -57 720            | -50 500            |
|                               | <b>-718 000</b>    | <b>-712 908</b>    | <b>-716 200</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                    |                    |                    |
| Försäkring                    | -46 000            | -45 315            | -44 800            |
| Kabel-TV                      | -45 000            | -46 212            | -43 600            |
| Bredband                      | 0                  | -680               | 0                  |
|                               | <b>-91 000</b>     | <b>-92 207</b>     | <b>-88 400</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -78 000            | -76 230            | -77 000            |
|                               | <b>-78 000</b>     | <b>-76 230</b>     | <b>-77 000</b>     |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -5 000            | -4 635            | -4 700            |
| Hysesförluster                                   | 0                 | 0                 | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -33 000           | -31 250           | -32 000           |
| Föreningskostnader                               | -4 000            | -3 505            | -3 000            |
| Styrelseomkostnader                              | 0                 | -558              | 0                 |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | -194              | 0                 |
| Förvaltningsarvode                               | -98 000           | -97 192           | -95 000           |
| Administration                                   | -3 000            | -9 915            | -3 000            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -26 419           | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -5 710            | -5 600            |
|  | <b>-149 000</b>   | <b>-179 379</b>   | <b>-143 300</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -56 000           | -73 000           | -55 500           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -18 000           | -20 678           | -17 440           |
|  | <b>-74 000</b>    | <b>-93 678</b>    | <b>-72 940</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -94 000           | -93 026           | -93 026           |
| Förbättringar                                    | -558 000          | -557 897          | -405 973          |
| Maskiner   | -27 000           | -26 471           | -26 471           |
|  | <b>-679 000</b>   | <b>-677 395</b>   | <b>-525 470</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 526 000</b> | <b>-2 602 455</b> | <b>-2 516 310</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-63 000</b>    | <b>-109 702</b>   | <b>-44 205</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 39                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -300 000          | -292 941          | -299 800          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | 215               | 0                 |
|  | <b>-300 000</b>   | <b>-292 687</b>   | <b>-299 800</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-363 000</b>   | <b>-402 389</b>   | <b>-344 005</b>   |